

Bản án số: 138/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 3 - 2024

V/v: Đòi lại tài sản, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tiền thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 648/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “Đòi lại tài sản, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tiền thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim Đ, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Minh T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số D N, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Hồ Ngọc Đ1, sinh năm 1934 (chết ngày 04/3/2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1:

1/Ông Hồ Huy H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2/Bà Hồ Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D đường T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện ủy quyền của bà Hồ Thị N: Ông Hồ Huy H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Ngọc T1 – Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Ông Nguyễn Văn C (chồng bà Hồ Ngọc Đ1 chết)

2/Ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 2000)

3/Ông Lê Văn H1, sinh năm 1940 (chết)

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn tam B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

4/Bà Hồ Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D đường T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện ủy quyền của bà Hồ Thị N: Ông Hồ Huy H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5/Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường C Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

6/Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1933 (chết tháng 4/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn H2 gồm có:

- Bà Đào Thị Hồng M, sinh năm 1935 (vắng mặt);

- Ông Huỳnh Minh Q, sinh năm 1959 (vắng mặt);

- Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1964 (vắng mặt);

- Bà Huỳnh Minh P, sinh năm 1965 (vắng mặt);

- Ông Huỳnh Minh N1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G, đường T, Phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Minh T5, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C,T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Huỳnh Minh H3, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, chung cư F, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/Ông Lê Hữu P1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 100 DUC Hall M3 HE Des Saura HYE 1B3 Quebel Canada.

8/Bà Phạm Bạch C1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện ủy quyền của bà Phạm Bạch C1: Ông Nguyễn Quyết Q1, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

9/Bà Lê Thị Thúy H4, sinh năm 1973 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số H đường B, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

10/Bà Lê Thị Thanh T6, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Lương, xã An Bình, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

11/Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (xin xét xử vắng mặt);

12/Ủy ban nhân dân tỉnh V (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Kim Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1, bà Lê Thị Thúy H4.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Kim Đ trình bày:

Căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V gắn liền với phần đất thửa 63, diện tích 56,4m² bà được Ủy ban nhân dân tỉnh V công nhận quyền sở hữu theo Quyết định số: 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999, bà đã đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00790 QSDĐ/3548 QĐUB do Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp ngày 13/11/2001 thuộc thửa số 63, diện tích 56,4m², loại đất thổ. Nhà và đất này bà Hồ Ngọc Đ1 thuê của cụ Lê Ngọc M1 và cụ Nguyễn Thị M2 từ năm 1964 và ở cho đến nay. Bà yêu cầu bà Đ1 trả lại nhà đất nêu trên, đồng ý hỗ trợ bà Đ1 số tiền 5.000.000 đồng để di dời và cho thời gian lưu cư 03 tháng.

Theo đơn phản tố, bản tự khai cùng ngày 10/4/2007 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hồ Ngọc Đ1 trình bày:

Căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V do bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn C mua của ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Văn H1 vào năm 1964 với giá 60.000 đồng. Việc tranh chấp căn nhà từ năm 1982 nhưng không được cơ quan nào giải quyết. Năm 1999 Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 công nhận quyền sở hữu cho bà Trần Kim Đ 03 căn nhà số G, 73, 75 đường C là vô lý, bà đã khiếu nại Quyết định này nhiều lần, nhưng không được xem xét giải quyết. Nhà và đất này bà đã mua của ông T2 và

ông Hiền t năm 1964 ở cho đến nay nên không đồng ý trả lại theo yêu cầu của bà Đ. Yêu cầu công nhận sở hữu căn nhà số G, đường C, Phường A, thành phố V cho bà Đ1, đồng thời yêu cầu hủy quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V tại Điều II.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Huỳnh Văn H2 trình bày tại văn bản đề ngày 12/8/2007:

Cụ Lê Ngọc M1 là cha của ông được thừa hưởng của cô ruột Lê Thị M3 03 căn nhà liền kề số 67-69 và 71, đường T, nay là số G đường C, Phường A, thành phố V. Bà Hồ Ngọc Đ1 cho biết có sang căn nhà số G vào năm 1964 và hiểu lầm danh từ sang là mua, sau đó cha của ông muốn lấy lại nên không nhận tiền cho thuê nhà này. Do thời điểm này ông ở xa nên không biết rõ các chi tiết về việc thuê mượn căn nhà số G. Cụ Lê Ngọc M1 là cha của ông có 02 người con là ông và Lê Hữu P1, ông về ở với cha ông và mẹ kế cụ Nguyễn Thị M2 từ năm 1947. Bà Trần Kim Đ là cháu gọi cụ Nguyễn Thị M2 là bà dì (cụ M2 là vợ sau của cụ M1), bà Đ về ở với cha ông khoảng năm 1970 sau cuộc di tản hồi hương của người Việt ở Campuchia. Về mặt hệ tộc bà Đ không có liên hệ gì với anh em của ông. Theo ông hiểu bà Đ không đủ tư cách để khiếu kiện về các căn nhà 71-73-75 đường C. Trường hợp cụ Nguyễn Thị M2 có ủy quyền và được công chứng cho bà Trần Kim Đ, thì việc mua bán 03 căn phố này còn có quyền lợi của ông và ông Lê Hữu P1. Hơn nữa cụ Nguyễn Thị M2 và bà Trần Kim Đ đã bán hết 02 căn số 73 và 75. Đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định và xem xét cho bà Đ1 lưu cư đến hết năm 2010 mà không phải trả tiền thuê, bà Đ1 trách nhiệm tiếp tục nộp thuế nhà đất theo quy định của Nhà nước.

Ngày 15/5/2008 ông Huỳnh Văn H2 có văn bản gửi Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký trên tờ sang phố đúng là chữ ký của cụ Lê Ngọc M1 khi còn làm chủ tịch xã L.

Ông Huỳnh Văn H2 chết năm 2018, có vợ là bà Đào Thị Hồng M và các con Huỳnh Minh P, Huỳnh Minh Q, Huỳnh Minh T5, Huỳnh Minh H3, Huỳnh Minh T4, Huỳnh Minh N1 đều trình bày tại các bản tự khai ngày 11/01/2023 và biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2022: Các đương sự không yêu cầu hưởng thừa kế đối với nhà, đất đang tranh chấp tại số G đường C, Phường A, thành phố V, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, các đương sự thực hiện theo nguyện vọng của ông Huỳnh Văn H2 lúc trước là hiến căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V cho Nhà nước, không có yêu cầu gì và xin không tham gia vụ án này. Các đương sự cũng không biết địa chỉ của ông Lê Hữu P1 (em của ông H2) và cũng không biết ông P1 còn sống hay đã chết nên không cung cấp được địa chỉ của ông P1.

- Bà Lê Thị Thanh T6 trình bày: Đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng vì giữa bà T6 và bà Đ phát sinh từ quan hệ vay nợ số tiền là 200.000.000 đồng.

- Bà Lê Thị Thúy H4 trình bày: Ngày 14/10/2011 bà có nhận chuyển nhượng thửa 63, diện tích 56,4m² của bà Lê Thị Thanh T6, giá chuyển nhượng

560.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng. Bà H4 đã giao đủ tiền cho bà T6, nhưng bà T6 chưa giao nhà đất do tài sản đang tranh chấp, bà H4 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011. Đối với việc chuyển nhượng giữa bà và bà T6 hai bên tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

-Bà Phạm Bạch C1 trình bày: Ngày 28/11/2003 tại Phòng C3, bà C1 và bà Đ có lập tờ thỏa thuận mua bán nhà đất số G đường C, Phường A, với giá 30 lượng vàng 999,9. Bà C1 thanh toán cho bà Đ 23,3 lượng vàng ngay khi ký tờ thỏa thuận, phần còn lại bà C1 đưa tiếp 50.000.000 đồng tương đương 6,7 lượng vàng vào ngày 06/01/2004, tổng cộng giao đủ 30 lượng vàng. Bà Đ giao cho bà C1 bản chính giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì bà Đ đang tranh chấp với bà Đ1 về việc thuê nhà. Bà C1 và bà Đ thỏa thuận, sau khi Tòa án xét xử xong vụ án sẽ làm thủ tục sang tên cho bà C1. Ngày 15/7/2008 bà Đ đến mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do để cung cấp cho Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (có làm biên nhận). Bà C1 tin tưởng bà Đ chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Đến tháng 11/2016 bà C1 biết được bà Đ không có nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án mà bà Đ lại ký chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T6, sau đó bà T6 chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thúy H4, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C1. Vì vậy bà C1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với bà T6 ký ngày 15/11/2010, hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T6; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T6 với bà H4 ngày 14/10/2011 và hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H4 ngày 10/11/2011.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2008/DSST ngày 14/3/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ đòi lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng 56,4m² đất tọa lạc tại số G đường C, Phường A, thị xã V.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Ngọc Đ1 có ông Hồ Huy H làm đại diện.

Buộc bà Hồ Ngọc Đ1 và những người có cùng hộ khẩu tại căn nhà số G đường C, Phường A, thị xã V khi hết thời hạn lưu cư, phải di dời tài sản của mình để giao trả bà Trần Kim Đ sở hữu căn nhà có diện tích 58,22m², khung cột gạch, vách tường chung, gác gỗ, mái ngói gắn liền với diện tích đất 56,4m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 13 do bà Trần Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/11/2001, tọa lạc tại số G đường C tháng D, Phường A, thị xã V.

Bà Hồ Ngọc Đ1 và những người cùng hộ được lưu cư 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Kim Đ hỗ trợ cho bà Hồ Ngọc Đ1 di dời tài sản của bà Đ1 ra khỏi căn nhà số G là 5.000.000 đồng.

Dành cho ông Huỳnh Văn H2, ông Lê Hữu P1 một vụ kiện khác đối với bà Trần Kim Đ nếu có yêu cầu.

Ngày 15/3/2008, ông Hồ Huy H đại diện cho bà Hồ Ngọc Đ1 kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 404/2008/DSPT ngày 15/10/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2008/DSST ngày 14/3/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ về yêu cầu bà Hồ Ngọc Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Hồ Huy H) phải trả lại nhà và đất tại số G đường C thàng D, Phường A, thành phố V.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Ngọc Đ1 (do ông Hồ Huy H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Ngọc Đ1).

Công nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại số G đường C, Phường A, thành phố V là thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Hồ Ngọc Đ1 (do ông Hồ Huy H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Ngọc Đ1 làm đại diện).

Hủy một phần Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V (tại Điều II).

Hủy một phần Quyết định số 1326/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (đối với phần liên quan đến bà Hồ Ngọc Đ1).

Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Vô hiệu tờ cam kết ngày 24/11/2003, tờ thỏa thuận xác lập ngày 28/11/2003.

Buộc bà Trần Kim Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Bạch C1 số tiền 112.978.750 đồng và 30 lượng vàng 999,9.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2010 giữa bà Trần Kim Đ và Lê Thị Thanh T6.

Buộc bà Trần Kim Đ phải hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh T6 số tiền gốc và lãi là 468.500.000 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00790.QSDD/3548 QĐUB ngày 13/11/2001 được chỉnh lý ngày 29/7/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2011 giữa bà Lê Thị Thanh T6 và bà Lê Thị Thúy H4. Buộc bà T6 phải hoàn trả cho bà Hằng số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 856624, số vào sổ CH 00541 ngày 10/11/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp cho Lê Thị Thúy H4.

Sau đó các bên kháng cáo;

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 175/2022/DS-PT ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn H2 tham gia tố tụng, đồng thời không tổng đạt văn bản tố tụng cho ông Lê Hữu P1, không thu thập tài liệu chứng cứ tại cơ quan công an thành phố V liên quan đến việc mua bán nhà giữa bà Đ và bà C1 là vi phạm Điều 106 Bộ luật tố tụng dân sự và xác định thiếu quan hệ tranh chấp; Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập các chứng cứ như sau:

- Lời khai của bà Phạm Bạch C1 và bà Trần Kim Đ tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố và công an tỉnh V.

- Đưa vợ và các con của ông Huỳnh Văn H2 tham gia tố tụng.

- Đối với ông Lê Hữu P1: Trước đây ông Huỳnh Văn H2 trình bày cụ Lê Ngọc M1 có con là Lê Hữu P1 sinh sống ở Canada, nhưng trong toàn bộ hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông P1 ở C và cũng không biết ông P1 sinh năm nào. Hiện nay nguyên đơn, bị đơn và các con của ông Huỳnh Văn H2 cũng không biết ông Lê Hữu P1 ở đâu, còn sống hay đã chết, các đương sự không cung cấp được địa chỉ của ông P1 cho Tòa án. Tòa án thực hiện biện pháp tổng đạt cho đương theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 474 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng không có hồi âm nên đã thực hiện thủ tục thông báo qua kênh dành cho người nước ngoài của đài VOV5 của trung ương theo quy định tại khoản 3 Điều 474 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Trần Kim Đ có ông Tô Minh T là người đại diện hợp pháp trình bày: Bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, do bà Đ1 đã chết nên yêu cầu người thừa kế của bà Đ1 là ông Hồ Huy H phải trả lại nhà, đất số 71 cho bà Đ, cho lưu cư thời gian 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp lực.

Bà Đ không đồng ý việc mua bán nhà đất với bà Phạm Bạch C1 vì: Lý do bà Đ ký tờ thỏa thuận mua bán nhà đất với bà C1 vào ngày 28/11/2003 là do bà Đ có vay tiền nhiều lần của bà C1, tổng cộng là 220.000.000 đồng. Nay bà Đ không đồng ý trả vàng theo yêu cầu của bà C1, chỉ đồng ý trả tiền gốc 220.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 28/3/2010 đến ngày 28/3/2023 là 156 tháng x

2.200.000 đồng/tháng = 343.200.000 đồng và đồng ý trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu vô hiệu tờ thỏa thuận mua bán nhà, đất với bà C1.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/11/2010 giữa bà Đ với bà Lê Thị Thanh T6 là do bà Đ vay tiền của bà T6 tổng cộng là 04 lần nên ký hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể: Lần 1 ngày 15/11/2009 vay 50.000.000 đồng, lần 2 ngày 15/2/2010 vay 50.000.000 đồng, lần 3 ngày 15/5/2010 vay 50.000.000 đồng, lần 4 ngày 15/8/2010 vay 50.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng/triệu đồng, bà Đ đóng lãi đến ngày 15/8/2011 với số tiền lãi là 77.500.000 đồng, bà Đ ngưng đóng lãi từ tháng 02/2012. Ngày 15/11/2010 hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Nay bà Đ đồng ý trả cho bà T6 tiền vốn 200.000.000 đồng, tiền lãi 1%/tháng, tính từ ngày 15/11/2010 đến ngày 15/3/2023 là 148 tháng bằng 296.000.000 đồng và trả lãi cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T6.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Thanh T6 và bà Lê Thị Thúy H4: Vào ngày 14/10/2011 bà T6 ký chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà H4, bà Đ không biết, vì vậy bà Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T6 với bà H4, hậu quả của việc chuyển nhượng do bà T6 và bà H4 tự chịu trách nhiệm với nhau. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hằng số BG856624, ngày 10/11/2011.

-Ông Hồ Huy H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 có bản khai ngày 27/3/2023 trình bày: Không đồng ý giao nhà đất cho bà Đ. Yêu cầu hủy một phần quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của ủy ban nhân dân tỉnh V tại Điều II. Công nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại số G, đường C, Phường A, thành phố V cho bà Hồ Ngọc Đ1 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh đã ở trong căn nhà 59 năm qua.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phạm Bạch C1 có ông Nguyễn Quyết Q1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà C1 yêu cầu công nhận việc mua bán giữa bà C1 và bà Đ đối với nhà, đất tại số G đường C, Phường A, thành phố V theo tờ thỏa thuận mua bán nhà, đất ở ngày 28/11/2003 lập tại Phòng C3 tỉnh Vĩnh Long. Trong trường hợp không công nhận việc thỏa thuận mua bán thì bà C1 yêu cầu bà Đ trả lại 30 lượng vàng 999,9 và bồi thường thiệt hại 2,3 tỷ đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ đòi ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 phải trả lại nhà, đất tại số G đường C, Phường A, thành phố V và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà 490.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Ngọc Đ1 có ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1.

Công nhận phần đất thừa 63, diện tích đo đạc thực tế 58,5m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng và sở hữu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 gồm ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2015 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Hủy một phần Quyết định số: 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V tại Điều II.

Hủy một phần Quyết định số 1326/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần liên quan đến bà Hồ Ngọc Đ1.

3. Vô hiệu tờ cam kết ngày 24/11/2003 và vô hiệu tờ thỏa thuận mua bán nhà đất ở xác lập ngày 28/11/2003 giữa bà Trần Kim Đ và bà Phạm Bạch C1 đối với nhà, đất ở tại số G, đường C, phường A, thị xã V (nay là thành phố V).

Buộc bà Trần Kim Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Bạch C1 30 (ba mươi) lượng vàng 9,9 % và số tiền 88.678.000 đồng (tám mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/11/2010 giữa bà Trần Kim Đ và Lê Thị Thanh T6 đối với thửa đất số 63, diện tích 56,4m² loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G, đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Trần Kim Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh T6 tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 302.000.000 đồng, tổng cộng 502.000.000 đồng (Năm trăm lẻ hai triệu đồng).

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/10/2011 giữa bà Lê Thị Thanh T6 và bà Lê Thị Thúy H4 đối với thửa đất số 63, diện tích 56,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Lê Thị Thanh T6 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thúy Hằng s tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 04/7/2023 nguyên đơn bà Trần Kim Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 03/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Đ với bà C1 theo Tờ thỏa thuận lập ngày 28/11/2003; Trong trường hợp Tòa án không công nhận Tờ thỏa thuận thì bà C1 yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải trả lại cho bà 30 cây vàng 999.9, và bồi thường thiệt hại 2.300.000.000 đồng;

- Ngày 06/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H4 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Thanh T6 phải trả cho bà 200.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo lãi suất ngân hàng 1%/tháng kể từ ngày 14/10/2011 đến ngày xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Kim Đ (có ông Tô Minh T là đại diện theo ủy quyền); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1 (có ông Nguyễn Quyết Q1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của đương sự. Bị đơn những người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 không đồng ý các yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thu thập các tài liệu, chứng cứ và chấp nhận các yêu cầu sau:

- Trung cầu giám định đối với kết luận giám định 1537/C21B ngày 13/7/2009 vì kết luận không rõ ràng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã yêu cầu giám định lại tại Phân viện khoa học hình sự Bộ Q2 nhưng không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận. Căn cứ quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và Luật Giám định tư pháp, thì đương sự có quyền yêu cầu giám định bổ sung nếu kết luận không rõ ràng.

- Thu thập văn bản năm 1984 của bà Đ1 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh C vì tại phiên tòa sơ thẩm, chủ tọa phiên tòa không đưa ra xem xét tài liệu, chứng cứ này.

- Định giá lại tài sản tranh chấp;

- Buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1 liên đới bồi thường thiệt hại tài sản cho bà Đ vì có hành vi công nhiên chiếm hữu căn nhà,

gây ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bà Đ. Căn cứ Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V thì bà Đ là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số G. Do đó, đề nghị phía bị đơn bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho bà Đ, thời gian bồi thường từ 1999 đến thời điểm xét xử lại vụ án, với số tiền 490.000.000 đồng.

- Xác định lại quan hệ giao dịch giữa bà Đ với bà C1, là đủ yếu tố của hợp đồng mua bán nhà;

- Ngoài ra, mục 3 phần quyết định của bản án sơ thẩm yêu cầu bà Đ trả bà C1 30 lượng vàng, hàm lượng 9,9% là không chính xác, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại hàm lượng vàng.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1 trình bày: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C1 với bà Đ. Vì tại thời điểm mua căn nhà này bà C1 có tìm hiểu quan hệ tranh chấp giữa bà Đ với bà Đ1, được biết Ủy ban nhân dân tỉnh V đã ban hành quyết định công nhận quyền sở hữu cho bà Đ, và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tờ thỏa thuận mua bán chuyển nhượng thể hiện rõ bà Đ là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất số 71 nhưng nhà đang bị chiếm hữu, nên chuyển nhượng cho bà C1 để đòi lại quyền sở hữu nhà. Từ năm 1988 Nhà nước đã quản lý sử dụng nhà, mặc dù bà Đ1 ở trên nhà nhưng bà Đ1 chỉ là người ở thuê trên 20 năm, khoảng thời gian từ năm 1988 đến trước năm 2001 thì nhà thuộc diện Nhà nước quản lý sử dụng, nên bà Đ1 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cũng đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ1. Bà Đ là người có công đòi lại nhà này, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý vụ án hành chính, nhưng công nhận nhà đất cho bà Đ1 và hủy Quyết định 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 là vượt quá phạm vi tố tụng. Tòa án chỉ xem xét quyết định hành chính liên quan khi đương sự có yêu cầu, nhưng sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm lần 2, thì Tòa án cấp sơ thẩm không có thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu hủy quyết định Quyết định 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ, bà C1 đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, vì tại thời điểm đang cho người khác thuê thì chủ sở hữu nhà vẫn được quyền chuyển nhượng cho người khác.

Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì Tòa án phải đưa văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng, để xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại, và xác định mức thiệt hại phù hợp. Do Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo thụ lý sau khi vụ án bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy, nhưng vẫn giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại là ảnh hưởng quyền lợi bà C1.

Mặt khác, trong phạm vi xét xử trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu hủy Quyết định 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Quyết định 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 thì cũng chỉ hủy Điều II, nên những nội dung khác vẫn được công nhận, như vậy đã xác nhận nhà của cụ M1, cụ M2, nên bà Đ có quyền được thừa kế. Mặc dù thời gian bị đơn quản lý sử dụng nhà

là trên 30 năm, nhưng việc quản lý, sử dụng là không có căn cứ pháp lý nên cũng không được công nhận quyền sở hữu.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 thì tranh chấp giữa bà Đ và bà Đ1 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh V ra Quyết định 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 giao nhà cho bà Đ là không đúng thẩm quyền

Về nguồn gốc nhà, đất: Ông P1 và ông H2 là con của cụ M1, trước đó cụ M1 bán nhà cho ông T2, ông T2 sau đó bán lại cho bà Đ1. Bà Đ là con cụ T7, cụ T7 là chị của cụ M2, là vợ sau của cụ M1, trước đó cụ M1 có vợ trước và 02 người con khác, hơn nữa không có căn cứ xác định cụ M2 là vợ cụ M1, như vậy xem xét về việc thừa kế thì bà Đ không có quan hệ huyết thống để được hưởng quyền này theo quy định Bộ luật dân sự, Luật Hôn nhân gia đình.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền thuê nhà 490.000.000 đồng: Theo kết luận của Phân viện khoa học hình sự - T8 tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện con dấu không cùng 1 nơi ký ra, vậy quan hệ pháp luật thuê nhà giữa bà Đ và bà Đ1 không thực xảy ra, do chứng cứ chứng minh việc thuê nhà không được thừa nhận.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H4 có kháng cáo, nhưng vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn nhà số G, đường C, Phường A, thành phố V có nguồn gốc của cụ Lê Ngọc M1 được thừa kế từ cụ Nguyễn Thế X và cụ Lê Thị M3 (các đương sự thừa nhận). Cụ Lê Ngọc M1 chết năm 1979, đến ngày 29/02/1982 cụ Nguyễn Thị M2 là vợ sau của cụ M1 lập di chúc để lại 03 căn nhà 71,73 và 75 đường C,

phường A, thị xã V (nay là thành phố V) cho bà Trần Kim Đ (bà Đ gọi cụ M2 là bà dì).

Sau khi cụ M2 chết, Ủy ban nhân dân thị xã V ban hành quyết định số 61/QĐ-UBTX ngày 28/4/1982 với nội dung: Quản lý 03 căn nhà số G đường C với lý do nhà vắng chủ. Ngày 25/4/1984 Ủy ban nhân dân thị xã V ban hành quyết định 59/QĐ-UBTX cho lại bà Đ căn nhà số G, căn nhà này bà Hồ Ngọc Đ1 ở từ năm 1964. Ngày 21/11/1985 Ủy ban nhân dân thị xã V ban hành quyết định 191/QĐ-UBTX thu hồi cả 03 căn nhà 71,73,75, nhưng Nhà nước chưa quản lý 03 căn nhà trên.

Bà Đ khiếu nại, ngày 15/3/1999 Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành quyết định số 527/QĐ-UBT với nội dung hủy bỏ quyết định số 61/QĐ-UBTX và 191/QĐ-UBTX của Ủy ban nhân dân thị xã V, công nhận cho bà Đ được sở hữu 03 căn nhà 71,73,75 đường C Phường A.

Trên cơ sở Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V công nhận sở hữu nhà cho bà Đ, ngày 13/11/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00790.QSDD/3548/QĐUB cho bà Đ thuộc thửa số 63, diện tích 56,4m² (đo đạc thực tế là 58,5m²), loại đất thổ.

Căn cứ vào Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00790 QSDD/3548 QĐUB ngày 13/11/2001, bà Trần Kim Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Hồ Ngọc Đ1 (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1) trả lại nhà, đất tại số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do nhà đất trên bà Đ1 được cụ Lê Ngọc M1 và cụ Nguyễn Thị M2 cho thuê từ năm 1964, và ở đến nay.

[3] Bị đơn bà Hồ Ngọc Đ1 (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1) trình bày: Nguồn gốc nhà, đất số 71 đường C là do vợ chồng bà Đ1, ông Nguyễn Văn C mua của ông Nguyễn Văn T2, ông Lê Văn H1 vào năm 1964, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà, đất tại số G đường C cho bị đơn và hủy Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

[4] Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp, thì ngày 15/11/2010 bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh T6, đối với nhà đất số G đường C. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 14/10/2011 bà T6 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Lê Thị Thúy H4, và bà H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011. Ngoài ra, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1 trình bày ngày 28/10/2003 giữa bà C1 và bà Đ có lập Tờ thỏa thuận mua bán nhà đất số G, đường C với giá 30 lượng vàng 9,9%. Do đó, bà C1 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với bà T6, bà T6 với bà H4.

[5] Bản án sơ thẩm nhận định:

[5.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc nhà, đất và quá trình giải quyết khiếu nại, khởi kiện liên quan đến nhà, đất số G đường C như sau:

Theo chứng thực lưu trữ địa chính (BL 607) thể hiện thửa đất số 63, diện tích 56,4m² (đo đạc thực tế 58,5m²), loại đất thổ, gắn liền trên đất là căn nhà số G đang tranh chấp được kê khai, đăng ký qua các thời kỳ như sau:

- Tư liệu địa chính thực hiện chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Chính phủ ghi nhận: Phần đất thuộc thửa số 1683, diện tích 76m², loại đất thổ cư do bà Hồ Ngọc Đ1 đăng ký trong sổ bộ địa chính;

- Tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (chương trình đất) ghi nhận: Phần đất thuộc thửa số 1358, diện tích 61m², loại đất thổ cư do bà Hồ Ngọc Đ1 đăng ký trong sổ mục kê đất.

- Tư liệu địa chính thực hiện Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 ghi nhận: Phần đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 13, diện tích 56,4m², loại đất thổ cư do bà Trần Kim Đ đăng ký trong sổ bộ địa chính.

Ngày 16/6/1993 bà Hồ Ngọc Đ1 xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 496, diện tích 61m², loại đất thổ cư, nguồn gốc đất bà Đ1 khai là mua của ông Nguyễn Văn T2 vào năm 1964. Sau đó được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phường 1 xét cấp ngày 01/4/1998. Ngày 18/11/1999 Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N932281 cho bà Hồ Ngọc Đ1. Vì bà Đ1 đã thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1).

Sở Địa chính (nay là Sở T) phát hiện thửa đất nêu trên Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 vào ngày 18/11/1999. Ngày 19/5/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UB thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ1.

Ngày 15/3/1999 Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Quyết định số 527/QĐ-UBT với nội dung hủy bỏ Quyết định số 61/QĐ-UBTX và 191/QĐ-UBTX của Ủy ban nhân dân thị xã V, công nhận cho bà Đ được sở hữu 03 căn nhà 71,73,75 đường C Phường A, thành phố V.

Không đồng ý với Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc công nhận sở hữu nhà cho bà Đ, bà Đ1 liên tục có đơn khiếu nại, đơn khởi kiện vụ án hành chính vào ngày 21/3/1999 được Tòa án nhân dân tỉnh ghi nhận ngày 03/12/1999 hướng dẫn bà Đ1 khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự. Ngày 19/10/1999, Ủy ban nhân dân tỉnh V có văn bản số 1878/UBT (BL 453) giải quyết đơn khiếu nại của bà Đ1 với nội dung bà Đ1 không đủ tư cách để khiếu nại Quyết định số: 527/QĐ.UBT.

Ngày 04/6/1999 bà Trần Kim Đ khởi kiện và được Tòa án thụ lý số 01/DS-ST ngày 05/01/2000, bà Đ1 có đơn phản tố yêu cầu công nhận nhà, đất số 71 cho bà Đ1.

Xét thấy:

- Tại Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V có nội dung: Thu hồi Quyết định số 61/QĐ.UBTX ngày 28/4/1982 và Quyết định số 191/QĐ.UBTX ngày 21/11/1985 của Ủy ban nhân dân thị xã V. Lý do ban hành Quyết định số 61/QĐ.UBTX và 191/QĐ.UBTX chưa đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đồng thời tại Điều II của Quyết định 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 công nhận quyền sở hữu 03 căn nhà số G, 73, G đường C, Phường A, thị xã V cho bà Trần Kim Đ.

Tuy nhiên, căn cứ vào tờ bán đứt căn nhà và đất ngày 12/02/1980, lời khai của bà Đ tại phiên tòa ngày 23/10/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung: Do cụ M2 đã cho thuê và mượn tiền nên cụ M2 đã bán hai căn nhà số G, 75 cho chủ sử dụng khác vào thời điểm khoảng năm 1977 -1978, thì trên thực tế hai căn nhà số G, 75 đã được bán cho người khác từ trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 15/3/1999 công nhận sở hữu nhà cho bà Đ khoảng 20 năm. Mặt khác, theo đơn xin xác nhận của bà Đ đề ngày 19/3/1988 thì Công an phường A, thị xã V (nay là thành phố V) xác nhận: Bà Trần Kim Đ có thường trú tại số G, đường C, phường A, thành phố V từ năm 1977 đến nay, xác nhận này phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Văn H2 ngày 12/8/2007 là bà Đ về ở với cụ M1 và cụ M2 vào khoảng năm 1970 sau cuộc di tản của người Việt tại Campuchia, chứ không phải bà Đ ở với cụ M1 và cụ M2 từ nhỏ như trong phần nhận định của Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Do vậy, Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 là không chính xác, không phù hợp thực tế.

Tại Điều II của Quyết định số 527/QĐ-UBT ngày 15/3/1999 có nội dung: Chấp nhận khiếu nại của bà Đ, công nhận cho bà Đ được quyền sở hữu 03 căn nhà 71,73,75, đồng thời ghi nhận việc khiếu nại của bà Hồ Ngọc Đ1, quan hệ tranh chấp giữa bà Đ và các cá nhân đang ở trong 03 căn nhà 71, 73 và 75. Xét, nội dung quyết định này là trái với quy định tại Điều 23 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Luật đất đai năm 1993 (ngày 14/7/1993), Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991; Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, vì việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là của Tòa án.

- Theo di chúc ngày 29/02/1982 của cụ M2 (vợ sau của cụ M1) là bà dì của bà Đ có nội dung giao cho bà Đ được quyền sở hữu 03 căn nhà nêu trên (số F, 67, 65), nay là số 71, 73, 75. Tuy nhiên, trên thực tế không tồn tại nhà số G, 75 vì cụ M2 đã cho thuê và mượn tiền nên cụ M2 đã chuyển nhượng hai căn số 73, 75 cho chủ sử dụng khác vào thời điểm năm 1977 – 1978 tức là trước khi cụ M2 lập di chúc. Mặt khác theo nhận định tại Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 về di chúc do cụ M2 lập cũng đã thể hiện: *Di chúc được khám xác nhận, nhưng phường không xác nhận vì cho rằng không đúng hình thức và chưa thừa nhận 03 căn nhà là sở hữu của cụ M2.* Do đó, bà Đ chưa đủ cơ sở để được xác lập quyền sở hữu đối với nhà, đất theo di chúc do cụ M2.

- Ngoài ra, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì bà Đ không sử dụng nhà đất số G, không thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất ở qua các giai đoạn thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước: Giai đoạn thực hiện Chỉ thị 299/TTg; Chương trình đất theo Chỉ thị 03/CT.UBT ngày 13/02/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh V và Nghị định 60-CP; Không nộp thuế hàng năm là không thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, vì đến năm 1982 UBND thị xã V mới ban hành quyết định quản lý. Trong khi đó, bà Đ1 sử dụng căn nhà số G ổn định liên tục từ năm 1964, thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất như kê khai, đăng ký qua các thời kỳ thực hiện chính sách đất đai của nhà nước, nộp thuế hàng năm đầy đủ.

Sau khi có Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V công nhận cho bà Trần Kim Đ được quyền sở hữu 03 căn nhà 71,73 và 75, nhưng có 01 căn nhà lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 vào ngày 18/11/1999. Sở Địa chính (nay là Sở T) phát hiện phần đất thuộc thửa 63, diện tích 56,4m² loại đất thổ cư, bà Hồ Ngọc Đ1 đã kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số N932281 ngày 18/11/1999. Như vậy cùng một thửa đất, diện tích đất, vị trí đất và tại thời điểm giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân tỉnh V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Ngọc Đ1 năm 1999, và trong khi bà Đ đang khởi kiện tranh chấp với bà Đ1, thì Ủy ban nhân dân lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ năm 2001 là không đúng quy định về quyền chung của người sử dụng đất theo Điều 105 Luật đất đai năm 2003.

- Các đương sự khai nguồn gốc đất là của cụ Lê Ngọc M1, cụ M1 có con là ông Huỳnh Văn H2, vậy sau khi cụ M1 chết thì ông H2 là người thừa kế, cụ Nguyễn Thị M2 là vợ sau của cụ M1 chưa được xác định là chủ sử dụng đất hợp pháp thì cụ M2 không có quyền lập di chúc để tài sản lại cho bà Trần Kim Đ là cháu gọi bà M2 bằng bà dì, bà Đ cũng không thuộc hàng thừa kế của cụ M1. Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 công nhận cho bà Đ được sở hữu 03 căn nhà 71,73,75 (không đề cập đến phần đất), nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ vào ngày 13/11/2001 là không phù hợp với quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, không xem xét đến quyền lợi của bà Đ1 là người sử dụng nhà, đất số 71 từ năm 1964.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất tại số G đường C Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, và buộc bị đơn trả tiền thuê nhà từ năm 1982 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn:

Nguồn gốc nhà, đất lúc đầu do vợ chồng bà Đ1 thuê của cụ M1, năm 1962 cụ M1 bán lại cho ông Nguyễn Văn T2, được thể hiện tại văn bản ngày 15/5/2008 (BL 897) ông Huỳnh Văn H2 (con cụ M1) nêu: *Chữ ký trên tờ sang phố đúng là chữ ký của ba tôi (Lê Ngọc M1) khi còn làm chủ tịch xã L.*

Theo kết luận giám định số 1537/C21B ngày 13/7/2009 của phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - T8 kết luận: Hình dấu tròn có nội dung “*Việt Nam C-Tỉnh Vĩnh Long-Quận T trên: “Phiếu –Kính gửi ông trưởng chi C.S.Q.G”*”; số 1331/VP, ngày 09/8/1967 (tài liệu cần giám định – ký hiệu A) với mẫu hình dấu tròn có cùng nội dung trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là không phải được đóng ra từ cùng một con dấu. Do đó chưa đủ căn cứ xác định bà Đ1 thuê nhà từ năm 1964.

Xét, theo các tài liệu chứng cứ trên thì lời trình bày của bị đơn về việc năm 1964 ông T2 bán lại cho vợ chồng bà Đ1 là có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, quá trình sử dụng nhà, đất bà Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Chính phủ thuộc thửa số 1683, diện tích 76m², loại đất thổ cư; Theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (chương trình đất) thuộc thửa số 1358, diện tích 61m², loại đất thổ cư và đã được Ủy ban nhân dân Phường A1, thị xã V xét cấp ngày 01/4/1998, sau đó được Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 932281 ngày 18/11/1999, bà Đ1 sử dụng ổn định lâu dài liên tục trên 30 năm nên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 247 Bộ luật dân sự 2005.

Đối với ông Huỳnh Văn H2 (là con cụ M1): Ngày 19/4/1999 ông H2 có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh V xác nhận thửa kế 03 căn nhà số 71,73 và 75, đường C và được Ủy ban nhân dân tỉnh V trả lời đơn vào ngày 30/6/1999. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì ông Huỳnh Văn H2 có giấy cam kết đề ngày 28/11/2008 (có chứng thực chữ ký) với nội dung: *Tôi có biết bà Hồ Ngọc Đ1 cư trú tại số nhà F(71) từ năm 1964, chữ ký trên tờ sang phố đề ngày 20/6/1962 đúng là chữ ký của ba tôi (Lê Ngọc M1) khi còn làm xã trưởng xã L, quận C, tỉnh Vĩnh Long. Năm 1979 ba tôi chết không thấy để lại di chúc. Tôi chấp hành pháp luật Nhà nước, đất đai thuộc quyền quản lý của Nhà nước và Nhà nước toàn quyền cấp quyền sử dụng theo quy định của pháp luật, tôi không khiếu nại gì cả. Theo các văn bản đề ngày 12/8/2007, 15/5/2008 ông Huỳnh Văn H2 trình bày: Bà Đ không đủ tư cách để khiếu kiện về các căn nhà 71,73 và 75, vì bà Đ về ở với cha mẹ tôi khoảng năm 1970 sau cuộc di tản hồi hương của người Việt ở Campuchia. Từ ngày giải phóng đến nay bà Đ1 đóng thuế nhà đất cho nhà nước, tôi nghĩ căn phố này gần như thuộc về bà Đ1 (BL 161, 297, 293, 622).*

Ông Huỳnh Văn H2 (chết năm 2018) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm của ông H2 gồm: Bà Đào Thị Hồng M vợ và 06 người con là Huỳnh Minh P, Huỳnh Minh Q, Huỳnh Minh T5, Huỳnh Minh H3, Huỳnh Minh T4, Huỳnh Minh N1 đều trình bày tại bản tự khai cùng ngày 11/01/2023 là các đương sự không yêu cầu hưởng thừa kế đối với nhà, đất đang trang chấp tại số G đường C, Phường A, thành phố V. Các đương sự thực hiện theo nguyện vọng của ông Huỳnh Văn H2 lúc còn sống là hiến căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V cho Nhà nước. Các đương sự không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và xin được vắng mặt, không tham gia vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Từ những căn cứ trên thì yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất số 71 đường C là được chấp nhận. Do bị đơn được công nhận quyền sở hữu nhà, đất nên hủy một phần Quyết định số 1326/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ1.

Đối với quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999: Theo nội dung nêu tại mục [5.1] thì bà Đ không thuộc hàng thừa kế của cụ M1 và cụ M2, không quản lý sử dụng đất, không kê khai đăng ký, không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án hủy Điều II Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

[5.3] Đối với các giao dịch dân sự về mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Đối với bà Phạm Bạch C1:

Tờ thỏa thuận mua bán nhà, đất ở ngày 28/11/2003 giữa bà Trần Kim Đ và bà Phạm Bạch C1 với nội dung: *Tại điều 1: Bên A tức (Trần Kim Đ) bằng lòng bán đứt cho bên B (Phạm Bạch C1) 01 căn nhà và quyền sử dụng đất tại số G đường C, Phường A, thị xã V: nhà phố liền kề; cấu trúc nhà trệt, vách tường, nền gạch, mái ngói, diện tích sử dụng: 56,4m²; đất ở kèm theo nhà thừa 63, diện tích 56,4m², loại T, giá thỏa thuận mua bán là 30 lượng vàng 999,9 giá này là cố định không thay đổi, trong trường hợp giá thị trường nhà đất có lên hay xuống. Bên mua trả tiền chia làm 02 lần: lần 1 ngay sau khi ký thỏa thuận này trả 23,3 lượng; lần 2 vào ngày 30/12/2003 trả đủ số còn lại (6,7 lượng) được tính thành tiền là 50.000.000 đồng.* Hợp đồng này được Phòng C3 tỉnh Vĩnh Long chứng nhận ngày 27/02/2002.

Xét, Tờ thỏa thuận được Phòng C3 chứng nhận ngày 27/02/2002 là trước ngày bà Đ, bà C1 ký kết thỏa thuận (28/11/2003), và số hồ sơ công chứng 398 là số hồ sơ của vụ việc khác. Do đó Tờ thỏa thuận mua bán nhà, đất ở ngày 28/11/2003 bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995. Cụ thể bà Trần Kim Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Bạch C1 30 lượng vàng 999,9 và bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ khẳng định do bà vay tiền nhiều lần của bà C1 cộng lại là 220.000.000 đồng nên ký tờ thỏa thuận mua bán nhà đất với bà C1, và bà C1 ký hợp đồng dịch vụ pháp lý với luật gia Nguyễn Tiến C2 để ông C2 thực hiện việc đòi nhà, đất cho bà, thực tế bà không nhận 30 lượng vàng của bà C1 nên không đồng ý trả vàng, chỉ đồng ý trả số tiền 220.000.000 đồng và tiền lãi 159 tháng bằng 349.800.000 đồng, nhưng bà Đ không có chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận. Từ những phân tích trên, tờ cam kết ngày 24/11/2003, tờ thỏa thuận xác lập ngày 28/11/2003 giữa bà Đ và bà C1 là vô hiệu theo quy định tại Điều 130, 137 Bộ luật dân sự năm 1995.

Xét về lỗi: Bà Đ và bà C1 đều biết nhà, đất đang tranh chấp, nhưng vẫn thỏa thuận mua bán nên hai bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại

xảy ra, cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà ở được định giá lại vào ngày 20/10/2020, đối với đất là 1.795.950.000 đồng + nhà 43.407.500 đồng = 1.839.357.500 đồng.

Theo văn bản số 1405/STC-GCS & TCDN ngày 16/6/2023 của sở Tài chính tỉnh V thì giá vàng 9,9% tại thời điểm xét xử ngày 13/6/2023 là 5.540.000 đồng/chỉ x 300 chỉ (30 lượng) = 1.662.000.000 đồng.

Như vậy giá trị thiệt hại là 1.839.357.500 đồng - 1.662.000.000 đồng = 177.357.500 đồng : 2 = 88.678.750 đồng. Bà Phạm Bạch C1 phải tự chịu thiệt hại số tiền là 88.678.750 đồng. Bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà C1 số tiền là 88.678.750 đồng và hoàn trả 30 lượng vàng 9,9% (làm tròn 88.678.000 đồng).

- Đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim Đ và bà Lê Thị Thanh T6:

Ngày 15/11/2010 bà Trần Kim Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Lê Thị Thanh T6, theo đó bà T6 nhận chuyển nhượng của bà Đ thửa đất 63, diện tích 56,4m² loại đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng do văn phòng C4 chứng nhận ngày 15/11/2010, bà T6 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2011. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế tại thời điểm (theo biên bản định giá tài sản ngày 24/5/2007 thì phần đất thửa 63, diện tích 65,4m² = 541.200.000 đồng). Vậy có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/11/2010 giữa bà Đ với bà T6 là giả tạo nhằm che giấu khoản tiền vay nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực.

Bà T6 đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng không tham giải quyết vụ án, không làm văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu để Tòa án xem xét giải quyết, từ chối không nhận thông báo của Tòa án.

Bà Đ xác định có vay của bà T6 số tiền 200.000.000 đồng (không thời hạn) lãi suất 5%/tháng, và đồng ý trả cho bà T6 tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 15/11/2010 đến ngày xét xử 20/6/2023 là 151 tháng 05 ngày, với mức lãi suất 1%/tháng. Xét, đây là tiền vay không kỳ hạn, có lãi suất, bà Đ tự nguyện trả lãi suất 1%/tháng phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005. Thời gian tính từ ngày xác lập 15/11/2010 đến ngày xét xử 20/6/2023 = 151 tháng 05 ngày (tính tròn 151 tháng), cụ thể: 200.000.000 đồng x 1%/tháng x 151 tháng = 302.000.000 đồng. Do đó buộc bà Đ có nghĩa vụ trả cho bà T6 số tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi là 302.000.000 đồng, tổng cộng 502.000.000 đồng.

- Đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T6 và bà Lê Thị Thúy H4:

Ngày 14/10/2011 giữa bà Lê Thị Thanh T6 với bà Lê Thị Thúy H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 63, diện tích 56,4m² giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011. Do giao dịch từ bà Đ sang bà T6 là vô hiệu,

nên hợp đồng chuyển nhượng này cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự 2005.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án, bà H4 đã nhận được các thông báo của Tòa án, nhưng không làm văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án, không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 23/9/2020 bà H4 trình bày: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T6 vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét. Do đó buộc bà T6 phải trả cho bà Hằng số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H4 đối với nhà, đất đang tranh chấp cũng không đúng quy định pháp luật. Nhưng do đây là các giấy chứng nhận được cấp thông qua giao dịch dân sự, nên văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án không cần thiết phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Bản án sơ thẩm đã xem xét, nhận định, đánh giá đầy đủ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, và phán quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm để chứng minh, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận định thêm đối với yêu cầu kháng cáo của bà C1: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C1 trình bày khi lập Tờ thỏa thuận, bà C1 đã biết nhà, đất số 71 bà Đ đang có tranh chấp với bà Đ1, và việc bà C1 nhận chuyển nhượng nhà, đất này là thuận tiện cho việc đi khởi kiện đòi nhà thay cho bà Đ. Xét, nội dung trình bày này càng chứng minh giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Đ và bà C1 là giả tạo nên vô hiệu theo quy định pháp luật. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng thì cách tính thiệt hại của Bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, tại thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm thì giá vàng đã tăng cao rất nhiều so với thời điểm các bên thực hiện giao dịch, nên bà C1 không bị thiệt hại. Người đại diện theo ủy quyền của bà C1 cho rằng giá trị nhà, đất đang tranh chấp khoảng 6.000.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi kết quả định giá của Tòa án thể hiện giá trị tài sản đang tranh chấp là 1.839.357.500 đồng.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Kim Đ, sinh năm 1955; Bà Phạm Bạch C1, sinh năm 1960 nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Lê Thị Thúy H4 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Kim Đ; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bạch C1, bà Lê Thị Thúy H4;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 130, 131, 137 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 121, 122, 128, 129, 137, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 136 Luật đất đai năm 2003; các Điều 34, 37, 39, 74, 161, 165, 147, 200, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 23 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ đòi ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 phải trả lại nhà, đất tại số G đường C, Phường A, thành phố V và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà 490.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Ngọc Đ1 có ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1.

Công nhận phần đất thừa 63, diện tích đo đạc thực tế 58,5m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng và sở hữu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Ngọc Đ1 gồm ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2015 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Ông Hồ Huy H và bà Hồ Thị N có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Hủy một phần Quyết định số 527/QĐ.UBT ngày 15/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh V tại Điều II.

Hủy một phần Quyết định số 1326/QĐ-UB ngày 19/5/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần liên quan đến bà Hồ Ngọc Đ1.

3. Vô hiệu tờ cam kết ngày 24/11/2003 và vô hiệu tờ thỏa thuận mua bán nhà đất ở xác lập ngày 28/11/2003 giữa bà Trần Kim Đ và bà Phạm Bạch C1 đối với nhà, đất ở tại số G, đường C, phường A, thị xã V (nay là thành phố V).

Buộc bà Trần Kim Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Bạch C1 30 (ba mươi) lượng vàng 9,9 % và số tiền 88.678.000 đồng (tám mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/11/2010 giữa bà Trần Kim Đ và Lê Thị Thanh T6 đối với thửa đất số 63, diện tích 56,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G, đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Trần Kim Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh T6 tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 302.000.000 đồng, tổng cộng 502.000.000 đồng (Năm trăm lẻ hai triệu đồng).

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/10/2011 giữa bà Lê Thị Thanh T6 và bà Lê Thị Thúy H4 đối với thửa đất số 63, diện tích 56,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà số G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Lê Thị Thanh T6 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thúy Hằng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Kim Đ, bà Phạm Bạch C1 được miễn

Bà Lê Thị Thúy H4 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000486 ngày 06/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- NĐ (1);
- BĐ (2);
- NLQ (12);
- Lưu (10) 30b (Án TTKY).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Duyên